

Victor Machado Schmitt

Estruturação Societária de Empreendimentos Imobiliários

Os regimes jurídicos da incorporação
imobiliária e do mercado
de valores mobiliários

Editora Lumen Juris
Rio de Janeiro
2020

Copyright © 2020 by Victor Machado Schmitt

Categoria: Direito Imobiliário

PRODUÇÃO EDITORIAL
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Diagramação: Rômulo Lentini
Revisão: Gabriela de Almeida Furtado

A LIVRARIA E EDITORA LUMEN JURIS LTDA.
não se responsabiliza pelas opiniões
emitidas nesta obra por seu Autor.

É proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer
meio ou processo, inclusive quanto às características
gráficas e/ou editoriais. A violação de direitos autorais
constitui crime (Código Penal, art. 184 e §§, e Lei nº 6.895,
de 17/12/1980), sujeitando-se a busca e apreensão e
indenizações diversas (Lei nº 9.610/98).

Todos os direitos desta edição reservados à
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Impresso no Brasil
Printed in Brazil

1176477

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO-NA-FONTE

SCH355e

Schmitt, Victor Machado

Estruturação societária de empreendimentos imobiliários
: os regimes jurídicos da incorporação imobiliária e do merca-
do de valores mobiliários / Victor Machado Schmitt. – Rio de
Janeiro : Lumen Juris, 2020.

232 p. ; 21 cm.

Bibliografia : p. 199-216.

ISBN 978-85-519-1753-4

1. Direito imobiliário - Brasil. 2. Contratos. 3. Incorpora-
ção imobiliária - Brasil. 4. Sociedades em conta de participa-
ção - Brasil. I. Título.

CDD 346

Sumário

Introdução	1
1. O Regime Jurídico da Incorporação Imobiliária.....	5
1.1. Histórico e objetivos da Lei n. 4.591/64.....	5
1.2. O regime de proteção ao adquirente e as responsabilidades do incorporador	18
1.3. O requisito do registro da incorporação para comercialização de unidades autônomas	36
2. O Regime Jurídico do Mercado de Valores Mobiliários.....	51
2.1. O mercado de capitais e a atuação da comissão de valores mobiliários	51
2.2. A definição contemporânea de valor mobiliário: títulos e contratos de investimento coletivo.....	78
2.3. A sociedade em conta de participação e o contrato de investimento coletivo	112
3. A Estruturação Societária de Empreendimentos Imobiliários	135
3.1. A concepção da estruturação societária para captação de recursos e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.....	135
3.1.1. A formulação concebida na prática do mercado imobiliário.....	135
3.1.2. As vantagens aparentes da sociedade em conta de participação	143
3.1.3. Modelo de negócio: sociedade em conta de participação com resultados vinculados à entrega de unidades imobiliárias	150

3.1.4. Variante pertinente: participação nos resultados não vinculada a unidades imobiliárias determinadas	153
3.2. Análise do modelo de negócio frente aos regimes jurídicos da incorporação imobiliária e do mercado de valores mobiliários	158
3.2.1. A distinção do propósito econômico do investidor	158
3.2.2. Interesse na propriedade da unidade autônoma e o regime jurídico da incorporação imobiliária	161
3.2.3. Interesse nos lucros do empreendimento e o regime jurídico do mercado de valores mobiliários....	178
Considerações Finais	195
Referências	199